Weng Lee Granite Quarry Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Pejabat Daerah Dan Tanah Seberang Perai Tengah Bukit Mertajam

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — GUAMAN SIVIL NO 21NCVC-18–09 TAHUN 2011
ZAKARIA SAM H
20 MEI 2010

Undang-Undang Tanah — Pengeluaran permit — Royalti — Pembayaran royalti — Arahan pemberhentian operasi kuari — Syarat nyata bagi tanah agar tidak memerlukan kelulusan untuk menjalankan operasi kuari dan tidak perlu membayar royalti — Tuntutan bagi jumlah royalti yang telah dibayar — Sama ada plaintif perlu mendapat kelulusan kuari — Sama ada plaintif perlu membayar royalti — Sama ada tindakan menerima royalti merupakan pelanggaran Perlembagaan Persekutuan — Kanun Tanah Negara ss 71, 72 & 74

Sejak tahun 1972 hingga tahun 2010, plaintif telah memohon dan memperolehi kebenaran serta permit 4C untuk menjalankan operasi kuari batu di atas beberapa bidang tanah ('tanah-tanah tersebut') dan telah membayar royalti kepada defendan-defendan. Plaintif telah membuat permohonan kelulusan permit baru sebelum tarikh tamat tempoh permit tersebut tetapi permohonan tersebut telah ditolak oleh defendan pertama. Plaintif seterusnya diminta memberhentikan operasi kuari dengan serta merta yang mana jika gagal, plaintif akan dikenakan tindakan di bawah s 426 Kanun Tanah Negara ('KTN'). Plaintif merayu kepada defendan-defendan tetapi rayuan plaintif telah ditolak. Atas nasihat seorang konsultan kuari, plaintif dimaklumkan bahawa pada kesemua masa material, tanah-tanah tersebut mengandungi syarat nyata *Condition* B dan C dan plaintiff tidak memerlukan kelulusan serta permit 4C untuk menjalankan operasi kuari dan tidak perlu membuat bayaran royalti. Dalam tuntutan ini, plaintif mendakwa bahawa defendan-defendan telah bertindak ultra vires dan menuntut kembali jumlah royalti yang telah dibayarnya sejak tahun 1972 sehingga 2010 berserta faedah 8% ke atas jumlah sebanyak RM15,360,691.54. Isu-isu yang timbul dalam tuntutan ini adalah: sama ada syarat-syarat nyata dalam suratan hakmilik selaras dengan Akta Kanun Tanah Negara (Hakmilik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 ('Akta KTN 1963') mengecualikan plaintif daripada peruntukan KTN dalam ss 71, 72 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi suatu permit 4C dan untuk membayar royalti kepada defendan-defendan untuk menjalankan dan atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut; sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti adalah ultra vires peruntukan Akta KTN 1963 serta KTN dan juga

syarat-syarat nyata yang terkandung dalam surat hakmilik tanah; sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat-syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti bagi menjalankan dan/atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut adalah suatu pelanggaran perkara 13 Perlembagaan Persekutuan; dan sama ada defendan-defendan dalam menerima wang bayaran permit 4C serta bayaran royalti telah bertindak secara ultra vires, salah di sisi undang-undang dan terbatal dan tak sah ke atas Akta KTN 1963 serta KTN dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hakmilik tanah tersebut merupakan perkayaan yang tak wajar ke atas defendan-defendan.

Diputuskan, membenarkan sebahagian tuntutan dengan kos sebanyak RM7,500:

(1) *Condition* B dan C yang diperuntukkan oleh Akta KTN 1963 adalah satu statut spesifik manakala ss 71, 72 dan 74 KTN adalah peruntukan am. Mengikut tafsiran, statut peruntukan am itu dianggap sebagai memberi laluan kepada peruntukan spesifik menurut *maxim generalia specialibus non derogant*. Defendan-defendan sendiri telah mengakui kesilapan mereka dengan mengeluarkan arahan dalam tahun 2010 bahawa kuari yang mana tanahnya mempunyai syarat nyata *First Grade*, *Condition* A dan *Condition* B tidak perlu memohon permit 4C dan membayar royalti kepada pihak berkuasa negeri. Defendan-defendan adalah terikat dengan tafsiran mereka sendiri bahawa tanah-tanah plaintif di bawah *Condition* B adalah tidak perlu untuk memohon permit 4C dan membayar royalti kepada pihak berkuasa negeri (lihat perenggan 22–24).

(2) Adalah jelas sekali bahawa tindakan defendan-defendan dalam mewajibkan plaintif memohon permit 4C dan membayar royalti kepada mereka adalah suatu tindakan yang tidak menurut undang-undang dan menyalahi perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan perkara 28 Perlembagaan Negeri Pulau Pinang. Defendan-defendan sendiri telah mengakui tindakan mereka telah menyalahi undang-undang kerana mereka tidak boleh dalam mana-mana keadaan mengkehendaki para pengusaha kuari di atas Geran *First Grade*, Geran *Condition* A dan Geran *Condition* B untuk memohon permit 4C dan membayar apa-apa royalti bagi tujuan pengeluaran bahan batuan di atas tanah-tanah tersebut seperti yang diperuntukkan dalam Akta KTN 1963 (lihat perenggan 29–30).

(3) Defendan tidak boleh menafikan bahawa tindakan mereka yang mewajibkan dan memerlukan pihak plaintif memohon permit 4C dan membayar royalti tersebut telah bertindak ultra vires ke atas peruntukan Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata

yang terkandung dalam suratan hak milik tanah plaintif. Oleh yang demikian, defendan-defendan telah diperkayakan secara tidak wajar (lihat perenggan 31).

(4) Defendan-defendan diestop daripada membangkitkan isu had masa di bawah Akta Had Masa 1953 apabila pada semua masa yang material, defendan-defendan sendiri yang mewajibkan plaintif dari tahun 1972 hingga 2000 memohon bagi mendapatkan permit 4C dan membayar royalti kepada defendan pertama terhadap pengeluaran bahan-bahan batu daripada kuari plaintif untuk mengelakkan operasi kuari plaintif daripada digantung atau diberhentikan. Defendan-defendan juga diestop daripada menggunakan Akta Had Masa 1953 kerana *equity will not permit statute to be used as an engine of fraud* untuk menewaskan tuntutan plaintif untuk mendapatkan kembali wang mereka yang telah dibayar kepada defendan pertama yang mana defendan tidak berhak ke atasnya (lihat perenggan 33 & 35).

[English summary

From 1972 until 2010, the plaintiff had applied and was granted the permission and 4C permit to carry out stone quarry operations on a few pieces of land ('the said lands') and had paid royalties to the defendants. The plaintiff had applied for the grant of new permit before the expiry of the permit date but the application was dismissed by the first defendant. The plaintiff was further told to stop quarry works immediately, failing which, the plaintiff would face an action under s 426 of the National Land Code ('NLC'). The plaintiff appealed to the defendants but the plaintiff's appeal was dismissed. On the advice of a quarry consultant, the plaintiff was informed that at all material times, there were conditions B and C in the said land which did not require approval and 4C permit to carry out quarry operations and did not have to pay royalties. In this claim, the plaintiff claimed that the defendants had acted ultra vires and claimed the royalties sum which had been paid since 1972 until 2010 with 8% interest in the amount of RM15,360,691.54. The issues that arose in this claim were: whether the express terms in the National Land Code (Penang and Malacca Titles) Act 1963 ('NLC Act 1963') exempted the plaintiff from the provisions of the NLC by virtue of ss 71, 72 and 74 particularly the requirement to apply and obtain a 4C permit and to pay royalties to the defendants to carry out and to conduct stone quarry operations on the said land; whether the defendants' act of asking and/or imposing a condition on the plaintiff to pay royalties was ultra vires the provisions under the NLC Act 1963 and the NLC and the express terms contained in the deed of transfer; whether the defendants' act and/or imposing conditions on the plaintiff to pay royalties to carry out and/or conduct stone quarry operations on the said land was a breach of art 13 of the Federal Constitution; and whether the defendants, in receiving payment monies for the 4C permit and royalties had acted ultra vires, illegally and void on the NLC Act 193 and NLC and the express terms

contained in the land's deed of transfer was an unjust enrichment towards the defendants.

Held, allowing the claim in part with costs of RM7,500:

(1) Conditions B and C provided by the NLC Act 1963 was a specific statute while ss 71, 72 and 74 were general provisions. Based on interpretation, the statute of general provisions were regarded as giving way to specific provision under the maxim generaliaspecialibus non derogant. The defendants had admitted their mistake by issuing a directive in 2010 that the quarry in which its land had First Grade express term, Conditions A and B need not apply for 4C permit and pay royalties to the State Authority. The defendants were bound by their own interpretation that the plaintiff's lands under Condition B did not require application of 4C permit and payment of royalties to the state authority (see paras 22–24).

(2) It was clear that the defendants' act in making it compulsory for the plaintiff to apply for the 4C permit and paying royalties to them was an act which was inconsistent with the law and in breach of art 13 of the Federal Constitution and art 28 of the Pulau Pinang Constitution. The defendants had admitted that their act was inconsistent with the law as they could not under any circumstances require quarry entrepreneurs under the First Grade Grant, Conditions A and B Grants to apply for 4C permit and pay royalties for the purpose of production of stone materials on the said lands as provided under NLC Act 1963 (see paras 29–30).

(3) The defendants could not deny that their action in making it compulsory and requiring the plaintif to apply for the 4C permit and paying royalties was ultra vires of the NLC Act 1963 and NLC and also the express terms contained in the plaintiff's deed of land transfer. Therefore, the defendants were unjustly enriched (see para 31).

(4) The defendants were estopped from raising the issue of limitation period under the Limitation Act 1953 when at all material times, the defendant had made it compulsory for the plaintiff between 1972 to 2000 to apply for 4C permit and pay royalties to the first defendant for the production of stone materials from the plaintiff's quarry to avoid the plaintiff's quarry operations from being suspended or stopped. The defendants were also estopped from raising the Limitation Act 1953 as equity will not permit statute to be used as an engine of fraud to defeat the plaintiff's claim for recovery of monies which had been paid to the first defendant of which the defendant was not entitled to (see paras 33 & 35).]

Kes-kes yang dirujuk

Credit Corporation (M) Bhd v Fong Tak Sin [1991] 1 MLJ 409, MA (dirujuk)

Majlis Perbandaran Pulau Pinang v Syed Ahmad a/l MM Gouse Mohamed [2007] 1 MLJ 42, MR (dirujuk)

A *Sediperak Sdn Bhd v Baboo Chowdhury* [1999] 5 MLJ 229, MT (dirujuk)
Sia Siew Hong & Ors v Lim Gim Chian & Anor [1995] 3 MLJ 141, MR (dirujuk)
Tham Kok Onn v Perwira Habib Bank Malaysia [2005] 3 MLJ 338; [2004] 4 CLJ 88, MR (dirujuk)

B

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 ss 29, 29(c)
Akta Kanun Tanah Negara (Hak milik Pulau Pinang dan Melaka) 1963
Constitution of the State of Penang art 28
C Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 14A, A 18 k 8
Kanun Tanah Negara ss 71, 72, 74
Perlembagaan Persekutuan perkara 13

SC Tan (CP Tang & Partners) bagi pihak plaintif.
D *Atiqah bt Azizan (Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Pulau Pinang) bagi pihak defendan.*

Zakaria Sam H:

E

[1] Ini adalah permohonan plaintif di bawah A 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KKMT) (lampiran 7) mengenai isu undang-undang untuk diputuskan oleh mahkamah ini sebagai penentuan muktamad tuntutan plaintif melalui writ saman dan penyata tuntutan bertarikh 21 September 2011 dan bertarikh 15 September 2001.

F

TUNTUTAN PLAINTIF

[2] Plaintif telah memohon untuk perintah antara lain seperti berikut:

G

(a) deklarasi bahawa pengenaan dan pengeluaran permit 4C kepada plaintif dan penerimaan royalti daripada plaintif dalam menjalankan operasi kuari di atas tanah-tanah berikut oleh defendan-defendan adalah ultra vires tak sah dan/atau terbatal (*null and void*):

H

No	Geran
1.	Lot 229, Mukim 17 No Hak milik GRN 43717.
2.	Lot 229, Mukim 17 No Hak milik GM 640.
3.	Lot 1479, Mukim 17 Geran Mukim No 133.
4.	Lot 1480, Mukim 17 Geran Mukim No 134.
5.	Lor 1488, Mukim 17 No Hak milik GM 583.
6.	Lot 1489, Mukim 17 No Hak milik GM584.
7.	Lot 1490, Mukim 17 No Hak milik GM 585.
8.	Lot 1491, Mukim 17 No Hak milik GM 586.

I

9. Lot 1937, Mukim 17 Geran Mukim No 559.
10. Lot 908, Mukim 18.
11. Lot 909, Mukim 18.
12. Lot 910, Mukim 18.
13. Lot 250, Mukim 17.
14. Lot 254, Mukim 17.
15. Lot 248, Mukim 17, Geran Mukim No 643.
16. Lot 249, Mukim 17, Geran Mukim No 644.
17. Lot 1492, Mukim 17, Geran Mukim No 327.
18. Lot 1493, Mukim 17, Geran Mukim No 328.
19. Lot 1908, Mukim 17, No Hak milik GM 560.
20. Lot 260, Mukim 17, Geran Mukim No 389.

yang kesemuanya terletak di Daerah Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang.
(Lot-Lot No 15 hingga 58 telah diambil balik sepenuhnya sementara Lot-Lot di No: 6, 13 dan 14 diambil balik sebahagiannya oleh pihak kerajaan);

(b) wang berjumlah RM15,360,691.54 atau sebarang jumlah wang dihakimi oleh mahkamah ini; dan

(c) faedah pada kadar 8% setahun ke atas jumlah penghakiman dan tarikh writ saman sehingga pembayaran penuh dan kos.

FAKTA KES

[3] Plaintif telah menjalankan operasi kuari di atas tanah-tanah tersebut di atas semenjak tahun 1972.

[4] Tuntutan plaintif di sini ialah berkenaan pengeluaran permit 4C dan bayaran royalti pengeluaran bahan batu oleh plaintif kepada defendan-defendan dalam menjalankan operasi kuari di atas tanah-tanah tersebut.

[5] Plaintif adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut pada masa yang material sehingga pengambilan balik tanah-tanah tersebut dilaksanakan oleh pihak berkuasa negeri pada tahun 2009.

[6] Plaintif sejak tahun 1972 hingga tahun 2010 telah memohon dan memperolehi kebenaran serta permit 4C untuk menjalankan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut dan telah membayar royalti kepada defendan-defendan sepertimana yang ditetapkan oleh defendan-defendan.

[7] Defendan-defendan pada setiap tahun sebelum tamatnya tempoh permit 4C tersebut memberi peringatan dan mewajibkan plaintif untuk membuat permohonan kelulusan permit baru sebelum tamat tempoh permit tersebut supaya operasi kuari plaintif tidak digantung atau diberhentikan atau permohonan mereka tidak ditolak oleh defendan-defendan — rujuk eksh LSL 2 dalam afidavit sokongan plaintif.

[8] Defendan pertama melalui suratnya bertarikh 10 November 2009 telah memberi peringatan dan mewajibkan plaintif untuk membuat permohonan kelulusan permit baru sebelum tarikh tamat tempoh permit tersebut.

[9] Plaintif telah membuat permohonan seperti yang disyorkan.

[10] Bagaimanapun permohonan plaintif telah ditolak oleh defendan pertama melalui surat mereka bertarikh 25 Mac 2012 di mana plaintif telah diminta memberhentikan operasi kuari plaintif tersebut dengan serta merta, sekiranya gagal tindakan di bawah s 426 Kanun Tanah Negara ('Kanun Tanah Negara') akan di ambil oleh defendan-defendan.

[11] Plaintif telah membuat rayuan kepada defendan-defendan sebagai pihak berkuasa negeri tetapi rayuan plaintif telah ditolak.

[12] Plaintif kemudiannya telah memperolehi khidmat nasihat daripada seorang konsultan kuari dan telah dimaklumkan bahawa pada semua masa yang material tanah-tanah tersebut (kecuali Lot 239) mengandungi syarat nyata *Condition* B dan C seperti berikut:

> The land comprised in this title:
>
> (B) shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal or specified materials beyond the boundaries of land,
>
> (C) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the the creation of a collector's right of way to comprehension
>
> dan sehubungan itu, plaintiff adalah tidak memerlukan kelulusan serta permit 4C untuk menjalankan operasi kuari dan plaintiff tidak perlu membuat bayaran royalti untuk pengeluaran bahan-bahan batuan di atas tanah tersebut.

[13] Perkara ini telah dimaklumkan oleh plaintif kepada defendan pertama melalui surat bertarikh 2 Ogos 2010 — rujuk eksh LSL 4 afidavit sokongan plaintif. Defendan pertama melalui surat mereka bertarikh 4 Ogos 2010 telah

mengembalikan semua cek plaintif untuk bayaran royalti dari bulan Januari 2009 hingga Jun 2010 kepada plaintif — rujuk eksh LSL 5 kepada afidavit sokongan plaintif.

[14] Plaintif juga melalui surat mereka bertarikh 2 Ogos 2010 telah menuntut kembali jumlah royalti yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan-defendan sejak tahun 1972 sehingga 2010 berserta faedah 8% ke atas jumlah wang yang telah dibayar berjumlah RM15,360,691.54. Sehingga ke hari ini masih belum dipulangkan oleh defendan-defendan.

[15] Plaintif mendakwa bahawa defendan-defendan telah bertindak secara ultra vires dalam mengutip royalti di atas tanah-tanah tersebut sejak tahun 1972 dan menuntut ganti rugi di atas jumlah yang telah dibayar.

PERSOALAN UNDANG-UNDANG

[16] Plaintif melalui permohonan di lampiran 7 telah memperolehi perintah mahkamah pada 20 Mac 2012 agar tindakan ini dibicarakan di bawah A14A KKMT 1980.

[17] Persoalan undang-undang yang dipersetujui untuk diputuskan oleh mahkamah ini ialah:

(a) sama ada syarat-syarat nyata dalam suratan hak milik selaras dengan Akta Kanun Tanah Negara (Hak milik Pulau Pinang dan Melaka) 1963 (Akta KTN 1963):

> The land comprised in this title:
>
> (B) shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal or specified materials beyond the boundaries of land;
>
> (C) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the creation of a collection's right of way to compensation.

adalah mengecualikan plaintif dari peruntukan Kanun Tanah Negara dalam ss 71, 72 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi suatu permit 4C dan untuk membayar royalti kepada defendan-defendan untuk menjalankan dan atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut. *(Isu pertama)*.

(b) Sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti bagi menjalankan dan/atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut

adalah ultra vires peruntukan Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hak milik tanah.
(Isu kedua).

(c) Sama ada tindakan defendan-defendan meminta dan/atau mengenakan syarat-syarat terhadap plaintif untuk membayar royalti bagi menjalankan dan/atau mengelolakan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut adalah suatu pelanggaran perkara 13 Perlembagaan Persekutuan. *(Isu ketiga).*

(d) Sama ada defendan-defendan dalam menerima wang bayaran permit 4C serta bayaran royalti telah bertindak secara ultra vires, salah di sisi undang-undang dan terbatal dan tak sah (null and void) ke atas Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hak milik tanah tersebut merupakan perkayaan yang tak wajar (*unjust enrichment*) ke atas defendan-defendan. *(Isu keempat).*

BANTAHAN AWAL

[18] Semasa perbicaraan isu undang-undang di atas, defendan di dalam hujahan mereka telah membangkitkan bantahan awal terhadap tuntutan plaintif di atas alasan bahawa tuntutan plaintif adalah dihalang oleh had masa.

[19] Mahkamah telah menolak bantahan awal defendan-defendan di atas alasan-alasan berikut:

(a) defendan-defendan sepatutnya membangkitkan bantahan awal ini semasa lampiran 7 plaintif di dengar, kerana ini melibatkan isu undang-undang;

(b) defendan-defendan tidak boleh sewenang-wenangnya membangkitkan isu had masa sebagai satu bantahan awal tanpa membuat sebarang permohonan untuk meminda perintah bertarikh 20 Mac 2012 yang telah menetapkan isu undang-undang yang akan dibicarakan di bawah A 14A;

(c) empat isu undang-undang tersebut telah dipersetujui dan diperintahkan oleh mahkamah sebagai isu-isu undang-undang untuk penentuan muktamad tindakan ini. Isu had masa tidak pernah dibangkitkan sebagai suatu isu untuk diputuskan;

(d) perintah bertarikh 20 Mac 2012 ini telah dimeterai dan tiada sebarang rayuan dibuat terhadap perintah tersebut. Defendan diestop dari membangkitkan isu ini sekarang;

(e) isu had masa tidak diplidkan dalam pembelaan defendan-defendan seperti sepatutnya di bawah A 18 k 8 KKMT: *Tham Kok Onn v Perwira Habib Bank Malaysia* [2005] 3 MLJ 338; [2004] 4 CLJ 88; dan

(f) isu had masa adalah pembelaan kepada defendan. Bagaimanapun ianya bukanlah pembelaan yang automatik (*not an automatic defence*). Apabila isu had masa tidak di plidkan ini boleh dianggap bahawa defendan tidak akan menggunakan had masa sebagai satu isu dalam pembelaan mereka. Pihak-pihak adalah terikat kepada pliding mereka.

ISU UNDANG-UNDANG

Isu pertama

[20] Adalah tidak dinafikan bahawa defendan-defendan mempunyai kuasa untuk mengeluarkan permit 4C selaras dengan ss 71, 72 dan 74 Kanun Tanah Negara untuk membenarkan *'extraction, transportation and removal of rock material'* dengan pembayaran royalti.

[21] Persoalannya, sama ada syarat-syarat nyata dalam suratan hak milik tanah-tanah plaintif tersebut selaras dengan Akta KTN 1963 yang menyatakan:

> The land comprised in this title:
>
> (B) shall not be affected by any provision of the National Land Code or any other written law prohibiting mining or the removal or specified materials beyond the boundaries of the land;
>
> (C) shall not be affected by any provision of the National Land Code limiting the compensation payable on the creation of a Collector's right of way to compensation

mengecualikan tuan tanah (dalam kes ini plaintif) daripada peruntukan Kanun Tanah Negara dalam ss 71, 71 dan 74 terutamanya keperluan untuk memohon dan memperolehi permit 4C dan membayar royalti kepada defendan-defendan untuk menjalankan operasi kuari batu di atas tanah-tanah tersebut.

[22] Setelah membaca hujahan kedua-dua pihak, mahkamah berpendapat bahawa jawapan kepada soalan ini adalah positif atas alasan-alasan berikut:

Condition B dan C yang di peruntukkan oleh Akta KTN 1963 adalah satu statut spesifik manakala ss 71, 72 dan 74 Kanun Tanah Negara adalah peruntukan am. Mengikut tafsiran statut peruntukan am itu dianggap sebagai memberi laluan kepada peruntukan spesifik menurut maxim *generalia*

specialibus non derogant: *DP Vijandran v Majlis Peguam* [1995] 3 MLJ 576; *Folin & Brothers Sdn Bhd v Wong Foh Ling & Wong Swee Lin & Ors* [2001] 2 MLJ 23; [2001] 1 CLJ 604.

[23] Defendan-defendan sendiri telah mengakui kesilapan mereka dengan mengeluarkan arahan dalam tahun 2010 bahawa kuari yang mana tanahnya mempunyai syarat nyata *First Grade*, *Condition* A dan *Condition* B tidak perlu memohon permit 4C dan membayar royalti kepada pihak berkuasa negeri. Perenggan 3.1 dan 3.2 Arahan PTG Bil 1/2010 tersebut jelas menyatakan bahawa:

> 3.1 Tanah-tanah Geran First Grade, Conditon A dan Geran *Condition* B adalah tertakluk kepada syarat yang di peruntukkan di bawah Seksyen 5 dan Jadual Ketiga National Land Code (Penang and Malacca Titles) Act 1963. Syarat nyata tersebut dengan jelas menetapkan bahawa Hak milik tersebut tidak tertakluk kepada mana-mana peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 dan Iain-Iain undang-undang bertulis yang melarang perlombongan dan pengeluaran apa-apa material keluar dari sempadan tanah.
>
> 3.2 Berdasarkan peruntukan di atas dan di baca bersama Perkara 28 Perlembagaan Negeri, pihak berkuasa negeri tidak boleh dalam mana-mana keadaan menghendaki para pengusaha kuari di atas Geran First Grade, Geran *Condition* A dan Geran *Condition* B untuk memohon permit 4C dan membayar apa-apa royalti bagi tujuan pengeluaran bahan batuan di atas tanah-tanah tersebut sepertimana yang di peruntukkan di dalam Kanun Tanah Negara 1965.

Arahan PTG Bil: 1/2010 disertakan di akhir penghakiman sebagai lampiran A.

[24] Defendan-defendan adalah terikat dengan tafsiran mereka sendiri bahawa tanah-tanah plaintif di bawah *Condition* B adalah tidak perlu untuk memohon permit 4C dan membayar royalti kepada pihak berkuasa negeri.

[25] Jawapan kepada persoalan ini adalah dalam afirmatif.

Isu kedua

[26] Memandangkan jawapan kepada isu pertama adalah dalam afirmatif maka jawapan kepada isu kedua juga *afirmatif*

Isu ketiga

[27] Selaras dengan jawapan positif kepada isu pertama, jawapan kepada isu ketiga ini juga adalah afirmatif di atas alasan-alasan berikut bahawa:

Perkara 13 Perlembagaan Persekutuan memperuntukkan bahawa 'no person shall be deprived of property save in accordance with law'.

[28] Menurut Prof Dr Shad Saleem Faruqi di dalam bukunya *Document of Destiny — The Constitution Of The Federation Of Malaysia* Edisi 2008 di ms 367 di mana *property* ditafsirkan merangkumi 'wang'.

[29] Malah perkara 28 Perlembagaan Negeri Pulau Pinang ada memperuntukkan:

28 No tax or rate shall be levied by or for the purposes of the State except by or under the authority of law.

[30] Adalah jelas sekali bahawa tindakan defendan-defendan dalam mewajibkan plaintif memohon permit 4C dan membayar royalti kepada mereka adalah suatu tindakan yang tidak menurut undang-undang dan menyalahi perkara 13 Perlembagaan Persekutuan dan perkara 28 Perlembagaan Negeri Pulau Pinang: *Majlis Perbandaran Pulau Pinang v Syed Ahmad a/l MM Gouse Mohamed* [2007] 1 MLJ 42.

[31] Defendan-defendan sendiri melalui para 3.1 dan 3.2 Arahan PTG Bil: 1/2012 telah mengakui tindakan mereka telah menyalahi undang-undang kerana mereka tidak boleh dalam mana-mana keadaan menghendaki para pengusaha kuari di atas Geran *First Grade*, Geran *Condition A* dan Geran *Condition* B untuk memohon permit 4C dan membayar apa-apa royalti bagi tujuan pengeluaran bahan batuan di atas tanah-tanah tersebut sepertimana yang diperuntukkan di dalam Akta KTN 1963.

Isu keempat

[32] Defendan tidak boleh menafikan bahawa tindakan mereka yang mewajibkan dan memerlukan pihak plaintif memohon permit 4C dan membayar royalti tersebut telah bertindak ultra vires ke atas peruntukan Akta KTN 1963 serta Kanun Tanah Negara dan juga syarat-syarat nyata yang terkandung dalam suratan hak milik tanah plaintif. Oleh yang demikian, defendan-defendan telah diperkayakan secara tidak wajar (*unjust enrichment*): *Sediperak Sdn Bhd v Baboo Chowdhury* [1999] 5 MLJ 229.

[33] Kesimpulannya, jawapan mahkamah ke atas keempat-empat isu undang-undang yang dibangkitkan, adalah afirmatif.

[34] Mahkamah ini juga berpendapat bahawa defendan-defendan adalah diestop daripada membangkitkan isu had masa di bawah Akta Had Masa 1953

apabila pada semua masa yang material, defendan-defendan sendiri yang mewajibkan plaintif dari tahun 1972 hingga 2000 memohon bagi mendapatkan permit 4C dan membayar royalti kepada defendan pertama terhadap pengeluaran bahan-bahan batu daripada kuari plaintif untuk mengelakkan operasi kuari plaintif dari digantung atau diberhentikan.

[35] Kutipan royalti yang bernilai jutaan ringgit dibuat dengan menyalahi Akta KTN 1963, adalah merupakan suatu *'unjust enrichment'*.

[36] Defendan adalah juga diestop daripada menggunakan Akta Had Masa kerana *equity will not permit statute to be used as an engine of fraud* untuk menewaskan tuntutan plaintif untuk mendapatkan kembali wang mereka yang telah dibayar kepada defendan pertama yang mana defendan tidak berhak ke atasnya: *Sia Siew Hong & Ors v Lim Gim Chian & Anor* [1995] 3 MLJ 141.

[37] Oleh kerana plaintif hanya mengetahui dalam tahun 2010 bahawa operasi kuarinya dikecualikan daripada mendapat kelulusan permit 4C serta dikecualikan dari membayar royalti, plaintif boleh bergantung kepada peruntukan s 29 Akta Had Masa.

[38] Mahkamah Agung di dalam kes *Credit Corporation (M) Bhd v Fong Tak Sin* [1991] 1 MLJ 409 telah memutuskan:

> By virtue of s 29 of our Act in cases of fraud or mistake the period of limitation is postponed and ares not begin to run until the plaintif has discovered the fraud or the mistake, as the case may be, or could be with reasonable diligence have discovered it.
>
> …
>
> This provision (s 29 of the Limitation Act 1953) was inserted to protect a plaintiff who was ignorant of his right of action and the special case offrandulent concealment, and to overcome the difficulty that time would otherwise be running against him, unknown to him It is stated that s 29(1)(c) applied to an action at common law to recover money paid under a mistake of fact or to an analogous claim in equity for money paid under a mistake of act or law.
>
> The provision s 29(c) of our Limitation Act 1953, is therefore only applicable when the mistake is an essential ingredient of the cause of action.

KESIMPULAN

[39] Dengan keempat-empat isu undang-undang membawa jawapan yang

positif, tuntutan plaintif seperti di *prayer* (i) dan (ii) dibenarkan. *Prayer* (iii) tiada perintah dibuat di atas persetujuan. Kos sebanyak RM7,500 dibenarkan kepada plaintif.

Tuntutan dibenarkan sebahagian dengan kos sebanyak RM7,500.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor